

# IMMOBILIEN

## KundenZeitung

### Neue Anforderungen an den Energieausweis

Immobilienigentümer müssen bei der Vermietung, der Verpachtung oder dem Verkauf eines Gebäudes einen Energieausweis vorlegen. Das gilt ab sofort auch für Maklerinnen und Makler. Energieausweise haben eine Gültigkeit von zehn Jahren. Geregelt sind sie nun im neuen Gebäudeenergiegesetz. Neu ist unter anderem: Beim Energieausweis auf Verbrauchsbasis ist nun entweder eine Objektbegehung oder eine Analyse von Gebäudefotos Pflicht. Genaue Angaben zum Sanierungsstand sollen bessere Modernisierungsempfehlungen ermöglichen. So sollen Eigentümer motiviert werden, die Klimabilanz ihres Gebäudes zu verbessern. Auch die CO<sub>2</sub>-Emissionen sind nun aufzuführen. Bei der Erstellung eines neuen Ausweises gilt eine Übergangsfrist bis zum 1. Mai 2021.

### Maklerprovision wird ab sofort hälftig geteilt

Das Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser ist Ende 2020 in Kraft getreten. Seitdem zahlen Käuferinnen und Käufer von Wohnimmobilien nicht mehr als die Hälfte der Maklerprovision. Das Gesetz soll die Vermögensbildung und den Aufbau einer zukunfts-festen Altersvorsorge erleichtern.

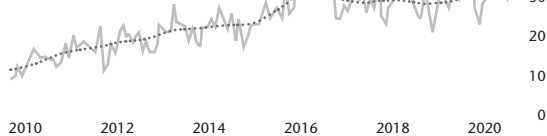
### Bauwirtschaft stemmt sich gegen Coronakrise

Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in Berlin rechnet mit einer deutlich wachsenden Bauleistung bis 2022. Das Bauvolumen ist im vergangenen Jahr um vier Prozent auf etwa 444 Milliarden Euro gestiegen. Die nur kleine Wachstumsdelle ist darauf zurückzuführen, dass die Bauunternehmen ihre Arbeit wegen der Coronapandemie bisher zu keiner Zeit einstellen mussten, sondern unter Hygieneauflagen fortführen konnten.

### Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude in Tausend

Quelle: Destatis 2021



Frühjahr 2021

## Immobilienpreise steigen nicht mehr zweistellig



Foto: S. Hermann und F. Richter, Pixabay

Die Coronapandemie hat kaum Auswirkungen auf den Wohnimmobilienmarkt. Die Preise steigen unaufhörlich weiter – aber nicht mehr so dynamisch wie bisher.

Verschiedene Forschungsinstitute untersuchen regelmäßig die Entwicklung des Immobilien- und Mietmarktes. Der F+B-Wohn-Index bildet den Durchschnitt der Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien für ganz Deutschland ab. Dieser Index stieg im dritten Quartal 2020 im Vergleich zum Vorquartal um 0,2 Prozent und im Vergleich zum Vorjahresquartal um 5,6 Prozent. Die Wachstumsdynamik hat sich danach insgesamt erneut deutlich abgeschwächt. Auch der Wohnimmobilienindex IMX von ImmoScout24 für 2020 weist deutschlandweit weiterhin Steigerungen der Preise für Wohnimmobilien aus. In einigen Metropolen zeichnet sich allerdings eine Tendenz zu stagnierenden Preisen ab. Die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand stiegen über das gesamte Jahr 2020 am stärksten. Einfamilienhäuser im Bestand wurden in der gesamtdeutschen Betrachtung deutlich teurer angeboten. Mietpreise im Bestand legten nur noch in München und Frankfurt am Main deutlich zu. Laut bulwiengesa haben sich bei den verschiedenen Objektnutzungsarten im Coronajahr sehr unterschiedliche Marktentwicklungen ergeben. Der Wohnimmobilienmarkt zeigt von allen Objektarten die geringsten Veränderungen.

### Start der Bundesförderung für effiziente Gebäude

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) führt bisherige Fördermaßnahmen zusammen und vereinfacht die Beantragung. Bauherren müssen ab sofort zum Heizen mindestens eine Form der erneuerbaren Energien nutzen. Das kann Energie aus Photovoltaik-, Solarwärme- und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sein. Auch Fern- und Abwärme erfüllen die Anforderungen. Ab 1. Januar 2026 dürfen nur noch ausnahmsweise Heizungen eingebaut werden, die Kohle oder Öl verbrennen. Kessel, die 30 Jahre oder älter sind, müssen außer Betrieb genommen werden. Beim Kauf von Ein- und Zweifamilienhäusern und bei der Sanierung wird die kostenlose Energieberatung Pflicht.

## Wie viel Immobilie Sie sich leisten können

In der Coronapandemie verspricht ein eigenes Haus mehr Gestaltungsfreiraum. Ein eigenes Arbeitszimmer, mehr Platz für die Kinder oder ein Garten erhöhen die Lebensqualität. Wegen der historisch niedrigen Zinsen ist die monatliche Rate für die Finanzierung oft nicht höher als die Miete. Je nach Einkommen darf sie auch höher ausfallen. Der Anteil des Eigenkapitals sollte etwa 20 Prozent der Investitionssumme betragen. Baukindergeld und andere Fördermaßnahmen bringen zusätzlichen Spielraum. Interessenten sollten berücksichtigen, dass zusätzlich zum Kaufpreis einer Immobilie noch Nebenkosten für Grunderwerbsteuer, Notar oder Makler anfallen. Diese liegen je nach Bundesland zwischen zehn und 15 Prozent des Kaufpreises.

## Steuervorteile für Vermieter von günstigem Wohnraum

Das Finanzamt nahm bisher zuungunsten von Mietern und Vermietern an, dass eine sehr günstige Miete entweder Liebhaberei oder ein Freundschaftsdienst sein müsse. Es verweigerte dann regelmäßig das vollständige Absetzen von Werbungskosten bei der Steuer. Das ist seit diesem Jahr anders geworden. Werbungskosten für Instandhaltung oder Verwaltung dürfen von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden. Bisher musste die Miete mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete betragen, wenn der Vermieter seine Investitionen in voller Höhe als Werbungskosten geltend machen wollte. Seit Januar 2021 gilt ein neuer Prozentsatz: Vermieter können ihre Kosten voll absetzen, wenn die Miete nur bis zu 50 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Wenn die Miete weniger als 50 Prozent der ortsüblichen Monatsmiete beträgt, können die Kosten nur anteilig in Ansatz gebracht werden. Mit der neuen Regelung würdigt der Gesetzgeber Vermieter, die bereit sind, günstigen Wohnraum anzubieten.

## Neue Konzepte für Wintergärten



Ein Raum unter Glas bietet in der kühleren Jahreszeit jede Menge Spielraum.

Ein Wintergarten ist ein Gewinn an Lebensqualität – aber längst kein Luxus mehr. Er bietet mehr Lebensraum und ist ein Beitrag zum Energiesparen. Nach Norden ausgerichtet bietet er ganztags mildes Licht, nach Osten lässt er die Morgensonne auf den Frühstückstisch scheinen, im Westen verlängert er sonnige Abendstunden. Die meisten Eigentümer wählen jedoch – wenn irgend möglich – die Südseite. Dort wirkt der Wintergarten als Wärmepuffer im Sommer und als zusätzliche Isolierung gegen Kälte im Winter. In Wohnwintergärten kann eine elektronische Klimasteuerung für Wohlfühlklima sorgen. Die Anlage regelt die Luftfeuchtigkeit und die Temperatur, steuert die Heizung und die Lüftung. Moderne Mehrfachverglasung minimiert den Energieverlust. Zusätzlich gibt es Glas, das vor Lärm oder UV-Strahlen schützt, das sich selbst reinigt oder bruchfest ist. Ganzjährig bewohnbare Wintergärten sind ab etwa 15.000 Euro zu haben, individuelle Konstruktionen können ein Vielfaches kosten.

## Bodenbeläge aus einem Guss

Ein neuer Trend setzt sich durch: Gussböden kamen bisher eher in Fabriken zum Einsatz. Jetzt werten sie in kräftigen Farben auch private Wohnräume auf. Die Farbpalette bietet unbegrenzte Möglichkeiten und kann individuell bestimmt werden. Das Material setzt keine Schadstoffe frei. Wegen ihrer glatten Oberfläche eignen sich Gussböden besonders gut für Bad und Küche.

## Zu viel Schatten



Der Schattenwurf eines Gebäudes auf das Nachbargrundstück ist in bebauten Gebieten normal. Niemand kann fordern, dass alle Fenster eines Hauses oder das gesamte Grundstück das ganze Jahr über optimal besonnt werden. Die landesrechtlichen Vorschriften für Abstände müssen allerdings eingehalten werden. Ein Bauvorhaben verletzt das Rücksichtnahmegebot nur dann unzumutbar, wenn von ihm eine rücksichtslose und erdrückende Wirkung ausgeht. Wer eine Rücksichtslosigkeit rügen will, muss diese mit Fakten und Tatsachen untermauern, urteilte das Oberverwaltungsgericht Münster (OVG Münster, 27.03.2020, 10 A 1973/19).

## Schäden durch Biber sind keine außergewöhnliche Belastung

Der Bundesfinanzhof (BFH, 01.10.2020 – VI R 42/18) hat entschieden, dass Aufwendungen für die Beseitigung von durch Biber verursachte Schäden nicht als außergewöhnliche Belastungen von der Steuer abzugsfähig sind. Die Kläger bewohnen ein Einfamilienhaus, dessen Garten an ein natürliches Gewässer angrenzt. Darin hatten sich in den letzten Jahren Biber angesiedelt, die in Deutschland fast ausgestorben sind. Die Biber richteten erhebliche Schäden an. Die Hausbewohner mussten dem Treiben tatenlos zusehen, weil Biber weder bejagt noch vergrämt werden dürfen. Im Einvernehmen mit der Naturschutzbehörde ließen sie eine „Bibersperre“ bauen. Die Kosten dafür und für die Beseitigung der Schäden von rund 4.000 Euro wollten sie steuerlich geltend machen, was ihnen verwehrt wurde.

**Impressum:** Grabener Verlag GmbH, Stressemannplatz 4, 24103 Kiel, E-Mail: info@grabener-verlag.de, © Grabener Verlag GmbH, Kiel, 2021  
**Redaktion:** Astrid Grabener v.i.S.d.P., Ulf Matzen, Tirza Reneberg, Herausgeber siehe Zeitungskopf

**Texte, Quellen, Bilder:** Zukunft Altbau, Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle BfA, Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin), Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V., F+B Forschung und Beratung, bulwingsa, immoscout.de, immowelt-group.com, BETHGE Rechtsanwaltskanzlei AG, Haus & Grund Deutschland, LBS-Research, BHW Bausparkasse, LBS Bayerische Landesbausparkasse, Postbank, Bundesfinanzhof, Bundesregierung, Bundesministerium Justiz, IW-Köln, Schleswig-Holsteinische Rechtsanwaltskammer, Forschungsinstitut empirica, Destatis, Handelskammer Hamburg, Pixabay.de

**Druck/Layout/Grafik/Satz/Korrektur:** hansadruck und Verlags-GmbH & Co KG, Kiel; Astrid Grabener, Leo Kont, Petra Matzen; Gunna Westphal

**Vorbehalt:** Alle Berichte, Informationen und Nachrichten wurden nach bestem journalistischen Fachwissen recherchiert. Eine Garantie für die Richtigkeit sowie eine Haftung können nicht übernommen werden.



## Was tun bei Mietrückständen?



Zahlungsrückstände aus dem Zeitraum 1. April bis 30. Juni 2020 berechtigen den Vermieter für die Dauer von 24 Monaten nicht zur Kündigung. Diese Einschränkung gilt für die Fälle, in denen die Rückstände auf den Auswirkungen der Coronapandemie beruhen. Erst, wenn der Mieter oder Pächter die Zahlungsrückstände auch nach dem 30. Juni 2022 noch nicht beglichen hat, kann ihm wieder gekündigt werden. Mit den Regelungen soll verhindert werden, dass durch die Coronapandemie Wohnraummieter ihr Zuhause und Mieter oder Pächter gewerblicher Räume die Grundlage ihrer Erwerbstätigkeit verlieren. Mieter und Vermieter konnten sich inzwischen in vielen Fällen auf privater Basis einigen.

## Coronapandemie: Regelungen im Wohnungseigentumsrecht

Wegen der Coronapandemie sind Eigentümerversammlungen vielfach nicht möglich. Daher hat die Bundesregierung Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Wohnungseigentümergeinschaften auch weiterhin handlungsfähig bleiben. Um im Falle des Auslaufens der Verwalterbestellung einen verwalterlosen Zustand der Wohnungseigentümergeinschaft auszuschließen, wurde angeordnet, dass der zuletzt bestellte Verwalter im Amt bleibt. Um die Finanzierung der Wohnungseigentümergeinschaften sicherzustellen, wurde ferner angeordnet, dass der zuletzt beschlossene Wirtschaftsplan bis zum Beschluss eines neuen Wirtschaftsplans fortgilt. Die Regelungen gelten bis Ende 2021. Weiterführende Informationen finden Sie auf der Website des Bundesjustizministeriums.

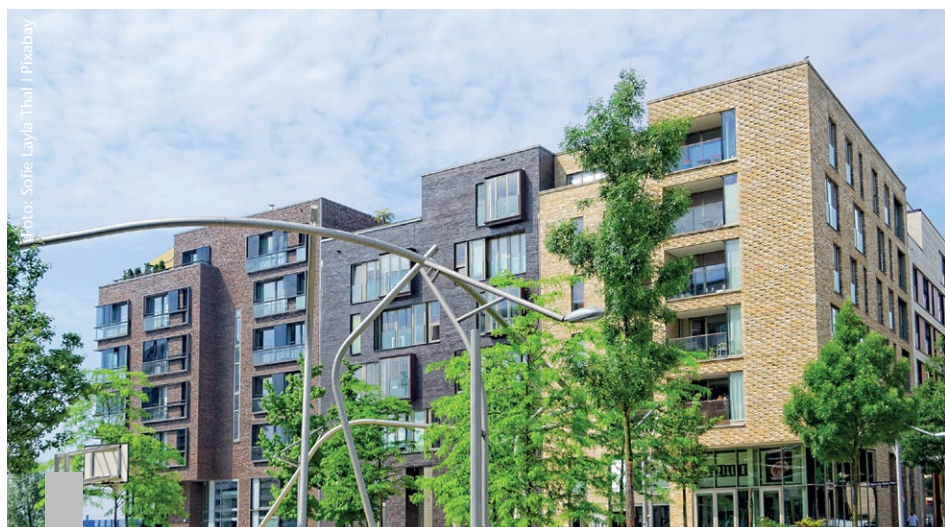
## Pandemiebedingte Vorschriften im Miet- und Pachtrecht

Im Dezember 2020 ist das Gesetz zur Anpassung pandemiebedingter Vorschriften im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins- und Stiftungsrecht sowie im Miet- und Pachtrecht beschlossen worden. Darin wird klargestellt, dass die Regelungen zur Störung der Geschäftsgrundlage nach § 313 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in der besonderen Situation der COVID-19-Pandemie grundsätzlich anwendbar sind. Diese ab 31.12.2020 wirksame Regelung stärkt die Verhandlungsposition insbesondere der Gewerbemieterinnen und -mieter und appelliert damit zugleich an die Verhandlungsbereitschaft der Vertragsparteien.

## Mehrkosten durch CO<sub>2</sub>-Bepreisung

Mit Beginn des Jahres 2021 ist die Bepreisung von Kohlendioxid (CO<sub>2</sub>) im Gebäudesektor gestartet. Für einen Liter Heizöl zahlen Hauseigentümerinnen und -eigentümer in diesem Jahr rund acht Cent mehr. In den nächsten Jahren werden die CO<sub>2</sub>-Kosten von Erdgas und Heizöl weiter steigen, damit der Klimaschutz vorankommt. Eine Beispielrechnung für ein Einfamilienhaus mit Ölheizung und einem jährlichen Verbrauch von 3.000 Litern Heizöl zeigt: Je nach Entwicklung der CO<sub>2</sub>-Bepreisung betragen die Zusatzkosten in den nächsten 20 Jahren zwischen 15.000 und 25.000 Euro. So lange ist eine Heizung mindestens in Betrieb. Die neue Bepreisung trifft die Eigentümer nicht sanierter Gebäude mit fossilen Heizungen und schlechtem energetischen Zustand am stärksten. Gedämmte Häuser, die erneuerbare Energien nutzen, verursachen dagegen keine CO<sub>2</sub>-Zusatzkosten und sind daher deutlich attraktiver.

## Mieten steigen langsamer – Nebenkosten stagnieren



Nicht nur die Mietgesetzgebung, sondern neue Bedürfnisse verändern die Angebotsituation und damit die Mietpreisentwicklung auf dem Immobilienmarkt.

In über vier Fünftel der deutschen Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern stiegen die Angebotsmieten von Wohnungen im vergangenen Jahr weiter. Eine verhaltene Entlastung auf dem Wohnungsmarkt stellt sich derzeit vor allem in kleineren Universitätsstädten ein. Auch in 18 der 50 teuersten Städte Deutschlands sind die Mieten bei der Neuvermietung im Vergleich zum Vorquartal gesunken und in sechs der teuersten 50 Städte im Vergleich zum Vorjahresquartal. Auch die warmen Nebenkosten waren in den letzten Jahren insgesamt rückläufig. Eine Faustregel lautet: Die Kaltmiete einer Wohnung sollte nicht höher als 30 Prozent des Nettoeinkommens des Mieters sein. Ansonsten droht die Gefahr, dass für die Lebensführung nicht genug Geld übrig bleibt. In Deutschland gilt das nur noch für ein Drittel der Städte und Kreise.

## Vorsicht bei Standardmietverträgen

Private Wohnungsvermieter verwenden oft vorgefertigte Vertragsformulare. Werden dabei einzelne Passagen nicht vollständig ausgefüllt, sind wesentliche Aspekte nicht geregelt. Ein besonders häufiges Beispiel ist die Renovierungspflicht. Ein Mietvertrag sollte grundsätzlich die Bestandteile der Miete im Einzelnen auflisten sowie zwischen Kaltmiete und einzelnen Betriebskosten unterscheiden. Verwenden Vermieter hingegen Begriffe wie Warm-, Inklusiv- oder Bruttomiete, können Mieter später die Betriebskostenabrechnung zurückweisen. Mündliche Absprachen, die vor dem Vertragsschluss getroffen worden sind, sollten unbedingt konkret aufgeführt und beiderseits unterschrieben werden. Befristete Mietverträge sind heutzutage nur noch ausnahmsweise zulässig. Vermieter müssen konkrete Gründe wie einen geplanten Umbau oder Abriss benennen und diese in den Vertrag aufnehmen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als unbefristet.



## Neue Ideen für erfolgreiche Städte

Weltweit verändern sich die Städte. Der starke Zuzug, die Digitalisierung und der Individualverkehr sind große Herausforderungen. Die Pandemie macht die Probleme jetzt deutlich sichtbar. Hamburg sieht beispielsweise bei den Themen Verkehr, Klimaschutz und Innovationsfähigkeit Handlungsbedarf. Die Handelskammer gab eine Studie in Auftrag, die herausfinden soll, was andere Städte planen: Cork in Irland will Vorreiter bei der Förderung des lebenslangen Lernens sein, Tel Aviv bei der Entwicklung digitaler Medizintechniken, Akita in Japan bei der Integration älterer Menschen. Paris setzt auf die Erreichbarkeit aller wichtigen Alltagsziele innerhalb von 15 Minuten. Über 100 Straßen sind dort nur noch für Fußgänger zugänglich. Singapur will eine „Garden City“ entstehen lassen, die mit einer üppigen Begrünung die Luft säubert und das Leben seiner Einwohner dadurch angenehmer macht.

## Der Traum vom Haus im Grünen



Foto: Hans Aljeh, Pixabay

Die Prioritäten der Bundesbürger ändern sich: Statt Shopping und Event stehen jetzt Ruhe und Natur ganz oben auf der Wunschliste.

Das Leben auf dem Land hat die Menschen schon immer fasziniert. Im Zuge der Coronapandemie hat sich die Sehnsucht nach Freiraum im Grünen und Sicherheit in den eigenen vier Wänden wieder neu belebt. Eine Umfrage hat ergeben, dass 40 Prozent der Befragten davon ausgehen, dass zukünftig immer mehr Menschen auf dem Land leben wollen. Neubaugebiete, die sich dann zu Schlaforten entwickeln, seien nicht der geeignete Weg und werden auch nicht gewünscht. Stattdessen werden Konzepte zur Sanierung von Bestandsbauten und neue Wohnmodelle favorisiert. Voraussetzung für ein zufriedenes Landleben ist für die meisten eine gute digitale Anbindung, damit das Homeoffice funktioniert. Wichtig sind auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und eine Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten. Eine unbürokratische Unterstützung für neue Wohnformen kann neues Leben in ländliche Gemeinden bringen, Raum für Familien und Digitalarbeiter schaffen. Eine staatliche, zielgerichtete Strukturförderung würde diesen Prozess unterstützen.

## Kaum noch Leerstand in den Großstädten

Bis vor wenigen Jahren verfügten die Großstädte noch über leere Wohnungen, die als Reserve der wachsenden Nachfrage zur Verfügung standen und so den Markt entlasten konnten. Gleichzeitig entstanden Schrumpfsregionen, das sind Orte, wo keiner mehr wohnen wollte und wo der Leerstand stieg. Ende 2019 lag der durchschnittliche Leerstand bei 2,8 Prozent oder rund 603.000 Einheiten. Erstmals seit 13 Jahren ist jetzt kein Rückgang mehr gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Damit zeichnet sich ein Ende der Leerstandsreserven in Schwarmstädten ab, dem ein zunehmender Leerstand in ländlichen Wegzugsregionen gegenübersteht. Von der aktuellen Entwicklung profitiert das Umland im Radius von einer Stunde Fahrzeit zur Großstadt.

## Zahl des Quartals:

# 42 %

Die Wohneigentumsquote ist erstmals seit fast dreißig Jahren rückläufig. Sie lag 2018 nur noch bei 42 Prozent und damit um ein Prozent niedriger als vor fünf Jahren. Das ist – mit Ausnahme der Schweiz – der niedrigste Wert in ganz Europa. Eine niedrige Eigentumsquote gilt als Nachteil beim Aufbau von Vermögenswerten und bei der Altersabsicherung. Die nachrückende Generation ist deutlich weniger erfolgreich bei der Wohneigentumsbildung als die Älteren es waren. Im Jahr 2008 besaßen 34 Prozent der Ostdeutschen und 37 Prozent der Westdeutschen im Alter von 30 bis 39 Jahren Wohneigentum, zehn Jahre später galt dies nur noch für 25 beziehungsweise 30 Prozent in diesem Alter.

## Zu wenig altersgerechte Wohnungen

In Deutschland werden bis zum Jahr 2025 rund zwei Millionen altersgerechte Wohnungen fehlen. Das weist eine Evaluation des KfW-Förderprogramms „Altersgerecht Umbauen“ aus. Wenn die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er-Jahre ins Rentenalter kommen, wird die Zahl der Haushalte mit eingeschränkter Mobilität der Analyse zufolge von derzeit etwa drei Millionen auf 3,7 Millionen im Jahr 2035 steigen. Nach einer repräsentativen Schätzung sind jedoch nur 560.000 Wohnungen barrierearm. Die Bundesregierung setzt die Förderung fort und stellt für das Jahr 2021 im KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ ein Fördervolumen von 75 Millionen Euro zur Verfügung.

## Immer mehr Menschen pendeln

Metropolen mit über einer Million Einwohner ziehen mit ihrem attraktiven Arbeitsmarkt viele Beschäftigte an. Großstädte gelten daher als klassische Pendlerstädte. Eine Studie hat untersucht, in welchem Verhältnis das Pendeln zu den Immobilienpreisen steht. Danach pendeln umso mehr Menschen in die Städte, desto höher der Quadratmeterpreis für Eigentumswohnungen ist. Nach München pendeln jeden Tag über 400.000 Beschäftigte, es folgen Frankfurt, Stuttgart und Düsseldorf. Im Schnitt kommen auf 100 Einwohner mehr als 50 Pendler.



Foto: Rudy und Peter Skitterians, Pixabay